

## SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

### Účel

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon s cílem pomoci vám porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

| Název produktu                                                                                     | ISIN         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Pontiro nemovitostní a energetický podfond – Investiční akcie třídy EB (dále jen „Podfond“)</b> | CZ1005202489 |
| Tvůrce produktu                                                                                    |              |

CYRRUS investiční společnost, a.s., IČO: 21642362, se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město, Česká republika (dále jen „Společnost“).

| Společnost lze kontaktovat                            |                                                                |                           | Datum vypracování |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Web: <a href="http://www.cyrrus.cz">www.cyrrus.cz</a> | E-mail: <a href="mailto:invest@cyrrus.cz">invest@cyrrus.cz</a> | Telefon: +420 800 297 787 | 01.09.2026        |
| Organ dohledu                                         |                                                                |                           |                   |

Společnosti bylo uděleno povolení k činnosti v České republice a podléhá dohledu České národní banky se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz). Česká národní banka je odpovědná za dohled nad Společností ve vztahu ke sdělení klíčových informací.

**Chystáte se zakoupit produkt, který není jednoduchý a může být obtížné mu porozumět.**

### O jaký produkt se jedná?

#### Typ

Produkt je fondem kvalifikovaných investorů ve formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem (SICAV). Depozitářem produktu je společnost CYRRUS, a.s., IČO: 63907020, se sídlem Veveří 3163/111, 616 00 Brno – Žabovřesky, Česká republika.

#### Doba trvání Podfondu

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou. Neexistuje tedy žádné datum splatnosti investice.

Podfond může být zrušen z důvodů stanovených právními předpisy. Může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, a to na základě rozhodnutí Společnosti. To může mít za následek, že investor nebude držet svou investici v Podfondu po doporučenou dobu držení. **Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti setrvání investora v Podfondu.**

Frekvence vydávání a odkupování podílových jednotek je kalendářní čtvrtletí. Retailový investor může požádat o odkup podílových jednotek. Bližší informace naleznete v oddílu „**Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu peníze vybrat předčasně?**“.

Dividendy nejsou vypláceny; veškeré výnosy jsou reinvestovány.

#### Cíle

Investičním cílem Podfondu je dlouhodobé zhodnocování prostředků vložených investory, a to primárně prostřednictvím investic do nemovitostí a nemovitostních společností. Podfond může dále investovat do kapitálových účastí v obchodních společnostech působících v sektoru energetiky a energetické infrastruktury.

Nedílnou součástí strategie Podfondu je také diverzifikace rizik prostřednictvím investic do sekundárních majetkových aktiv. Podfond může využívat také financování formou úvěrů a strategických partnerství ke zvýšení výnosového potenciálu.

Podfond investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu podle § 17b zákona o daních z příjmů. Více než 90 % hodnoty jeho majetku tvoří kapitálové účasti v obchodních korporacích a investiční nástroje představované standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Investičním cílem Podfondu není krátkodobé ani skokové zvyšování hodnoty investovaných peněžních prostředků investorů. Podfond nemá při svém investování žádná měnová omezení a nesleduje žádný index. Návratnost investice do Podfondu není zaručena.

Vztah mezi výnosem portfolia a výnosem produktu je přímý, s multiplikátorem 0,95 při výnosu portfolia Fondu do výše 8 % p. a. To znamená, že hodnota produktu vzroste o 0,95 Kč na každou 1 Kč zhodnocení portfolia Fondu. V případě zhodnocení portfolia Fondu v intervalu 8 % až 12 % p. a. je multiplikátor 0,85 a v případě zhodnocení portfolia Fondu nad 12 % p. a. je multiplikátor 0,75.

Další informace o produktu, statut Podfondu obsahující popis investiční strategie a cílů Podfondu, poslední výroční zpráva a případně další dokumenty týkající se produktu jsou k dispozici v listinné podobě na kontaktním místě Společnosti. Dokumenty jsou vyhotoveny v českém jazyce a jsou poskytovány bezplatně.

#### Zamýšlený retailový investor

Podfond lze nabízet, resp. účastnické cenné papíry Podfondu může nabýt pouze kvalifikovaný investor. Podfond je určen investorům, kteří jsou připraveni držet svou investici po dobu investičního horizontu 5 let a současně jsou ochotni podstoupit níže uvedená rizika za účelem dosažení zhodnocení své investice.

### Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

| SOUHRNNÝ UKAZATEL RIZIK (SRI) |   |   |   |   |   |                |
|-------------------------------|---|---|---|---|---|----------------|
| 1                             | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7              |
| ← nižší riziko                |   |   |   |   |   | vyšší riziko → |

Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po dobu 5 let. Skutečné riziko se může výrazně lišit, pokud investici ukončíte před uplynutím této doby, a můžete získat zpět méně peněz.

Při předčasném ukončení investice můžete nést dodatečné náklady. O odkup investičních akcií můžete požádat za podmínek stanovených ve statutu Podfondu. Vyplacená částka může být při předčasném ukončení investice nižší, než kolik jste investovali. Podrobnější informace

naleznete v oddílu „*Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu peníze vybrat předčasně?*“.

**Pozor na riziko likvidity.** Podfond je povinen odkoupit vaše investiční akcie ve lhůtách a za podmínek stanovených ve statutu Podfondu.

**Pozor na měnové riziko.** Podfond může investovat do aktiv v cizích měnách. Jeho výnosnost proto závisí mimo jiné také na směnném kurzu mezi měnou investice a českou korunou, ve které je produkt denominován.

Souhrnný ukazatel rizik je vodítkem pro posouzení úrovně rizika tohoto produktu ve srovnání s jinými produkty. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že produkt utrpí finanční ztrátu v důsledku pohybů na trzích nebo proto, že vám nebudeme schopni vyplatit dlužnou částku.

Tento produkt jsme zařadili do třídy 3 ze 7, což je třetí nejnížší třída rizika. Tato klasifikace hodnotí možné ztráty z budoucí výkonnosti jako ztráty na středně nízké úrovni a je nepravděpodobné, že nepříznivé tržní podmínky ovlivní naši schopnost vám zaplatit dlužnou částku. Mezi další rizika, která nejsou zohledněna v souhrnném ukazateli rizik (SRI), patří zejména:

- operační riziko způsobené možným selháním vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí;
- rizika spojená s typem aktiv, na která je zaměřena investiční strategie Podfondu (viz oddíl „Cíle“).

**Rizika týkající se udržitelnosti** představují události nebo situace v environmentální či sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, které by v případě svého výskytu mohly mít skutečný nebo potenciální významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. V současné době nejsou rizika týkající se udržitelnosti zohledňována jako samostatná kategorie rizik, jelikož s ohledem na složení portfolia Fondu a jeho investiční strategii nejsou tato rizika relevantní, případně jsou již zahrnuta v jiných kategoriích rizik.

V relevantních případech však mohou být rizika týkající se udržitelnosti ze strany obhospodařovatele posuzována a výsledky tohoto posouzení mohou být zohledněny při přijímání investičních rozhodnutí s ohledem na povahu podkladových aktiv.

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Tento produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí tržní výkonnosti, takže můžete přijít o část nebo o celou svou investici. Pokud vám nebudeme schopni vyplatit dlužnou částku, můžete přijít o celou svou investici.

### Scénáře výkonnosti

Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady samotného produktu, ale nemusí zahrnovat veškeré náklady, které zaplatíte svému poradci nebo distributorovi. Údaje nezohledňují vaši osobní daňovou situaci, která může rovněž ovlivnit výši částky, kterou získáte zpět.

Výnos z tohoto produktu závisí na budoucí výkonnosti trhu. Budoucí vývoj trhu je nejistý a nelze jej přesně předvídat. Uvedené scénáře představují příklady založené na dosavadních výsledcích a na určitých předpokladech. Budoucí vývoj trhu se může od těchto předpokladů významně lišit.

Stresový scénář ukazuje, kolik byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek.

Tento produkt nelze snadno zpeněžit. Pokud investici ukončíte před uplynutím doporučené doby držení, může to mít významný dopad na výši částky, kterou získáte zpět.

|                         |                                                                                             |                                         |                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Doporučená doba držení: |                                                                                             | 5 let                                   |                                                             |
| Příklad investice:      |                                                                                             | 1 000 000 Kč                            |                                                             |
| Scénáře                 |                                                                                             | Pokud investici ukončíte po jednom roce | Pokud investici ukončíte po uplynutí doporučené doby držení |
| Minimální               | <b>Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo všechny.</b> |                                         |                                                             |
| Stresový scénář:        | Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů                                              | 769 790 Kč                              | 688 510 Kč                                                  |
|                         | Průměrný každoroční výnos                                                                   | -23,02 %                                | -7,19 %                                                     |
| Nepříznivý scénář:      | Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů                                              | 838 440 Kč                              | 854 100 Kč                                                  |
|                         | Průměrný každoroční výnos                                                                   | -16,16 %                                | -3,10 %                                                     |
| Umírněný scénář:        | Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů                                              | 902 890 Kč                              | 1 214 920 Kč                                                |
|                         | Průměrný každoroční výnos                                                                   | -9,71 %                                 | 3,97 %                                                      |
| Příznivý scénář:        | Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů                                              | 933 170 Kč                              | 1 247 020 Kč                                                |
|                         | Průměrný každoroční výnos                                                                   | -6,68 %                                 | 4,51 %                                                      |

### Co se stane, když Společnost není schopna uskutečnit výplatu?

Můžete utrpět finanční ztrátu v důsledku selhání Společnosti. Ztráty související s vaší investicí nejsou kryty žádným systémem odškodnění ani zárukami.

### S jakými náklady je investice spojena?

Osoba, která vám tento produkt prodává nebo vám o něm poskytuje poradenství, vám může účtovat jiné náklady. V takovém případě vám poskytne informace o těchto nákladech a o tom, jak ovlivňují vaši investici.

#### Náklady v čase

Tabulky uvádějí částky, kterými jsou z vaší investice hrazeny různé druhy nákladů. Tyto částky závisí na výši vaší investice, délce držení produktu a výkonnosti produktu.

Částky uvedené v této tabulce jsou příklady založené na modelové výši investice a různých možných dobách držení.

Předpokládali jsme, že:

- v prvním roce získáte zpět částku, kterou jste investovali (0 % roční výnos);
- v případě ostatních dob držení bude produkt dosahovat výkonnosti odpovídající umírněnému scénáři;
- investovaná částka činí 1 000 000 Kč.

|                                  | Pokud investici ukončíte po 1 roce | Pokud investici ukončíte po uplynutí doporučené doby držení |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Náklady celkem</b>            | 178 309 Kč                         | 275 634 Kč                                                  |
| <b>Dopad ročních nákladů (*)</b> | 17,8 %                             | 5,1 %                                                       |

(\*) Tento ukazatel vyjadřuje, jak náklady každoročně za dobu držení investice snižují váš výnos. Ukazuje například, že pokud investici ukončíte na konci doporučené doby držení, bude váš předpokládaný průměrný roční výnos činit 9,07 % před odečtením nákladů a 3,97 % po jejich odečtení.

Část nákladů můžeme sdílet s osobou, která vám produkt prodává, za účelem úhrady služeb souvisejících s distribucí produktu. Tyto údaje zahrnují maximální distribuční poplatek, který si může osoba prodávající produkt účtovat (max. 4,0 % z investované částky). Skutečnou výši distribučního poplatku vám sdělí tato osoba.

### Skladba nákladů

|                                                                | Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu                                                                                                                                                   | Pokud investici ukončíte po uplynutí jednoho roku |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Náklady na vstup</b>                                        | Maximálně 4,0 % z částky, kterou zaplatíte při uskutečnění této investice.                                                                                                                    | 40 000 Kč                                         |
| <b>Náklady na výstup</b>                                       | 10,0 % vaší investice před jejím vyplacením. Tento výstupní poplatek se účtuje pouze v případě nedodržení doporučené doby držení (v prvním roce). V dalších letech výstupní srážka klesá.     | 96 000 Kč                                         |
| <b>Průběžné náklady (účtované každý rok)</b>                   |                                                                                                                                                                                               |                                                   |
| <b>Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady</b> | 4,0 % vaší investice za rok. Jedná se o odhad.                                                                                                                                                | 39 992 Kč                                         |
| <b>Transakční náklady portfolia</b>                            | Jedná se o odhad nákladů vznikajících při nákupu a prodeji podkladových investic pro tento produkt. Skutečná částka se bude lišit v závislosti na objemu nakupovaných a prodávanych investic. | 0 Kč                                              |
| <b>Vedlejší náklady za určitých podmínek</b>                   |                                                                                                                                                                                               |                                                   |
| <b>Výkonnostní poplatky a odměny za zhodnocení kapitálu</b>    | 0,2 % vaší investice za rok. Skutečná částka se bude lišit v závislosti na objemu nakupovaných a prodávanych investic.                                                                        | 2 317 Kč                                          |

### Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?

**Doporučená doba držení: 5 let.**

**Možnosti a podmínky ukončení investice před uplynutím doporučené doby držení:**

Investor je oprávněn požádat o odkup investičních akcií i před uplynutím doporučené doby držení.

V důsledku odkoupení investice před uplynutím 5 let může Společnost uplatnit výstupní srážku:

- 50 % při podání žádosti o odkup před uplynutím lhůty 12 měsíců (včetně) od nabytí odkupovaných akcií,
- 10 % při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 12 měsíců (včetně) od nabytí odkupovaných akcií, ale před uplynutím lhůty 24 měsíců od nabytí odkupovaných akcií,
- 5 % při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 24 měsíců (včetně) od nabytí odkupovaných akcií, ale před uplynutím lhůty 34 měsíců od nabytí odkupovaných akcií,
- 0 % při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 36 měsíců (včetně) od nabytí odkupovaných akcií.

### Jakým způsobem mohu podat stížnost?

Stížnost nebo reklamaci týkající se produktu lze podat písemně (poštou nebo e-mailem), telefonicky nebo osobně prostřednictvím níže uvedených kontaktních údajů.

**Versute investiční společnost, a.s.**, IČO: 08787131, se sídlem na adrese Vodičkova 709/33, 110 00 Praha 1 - Nové Město, Česká republika

**Kontaktní adresa:** Rohanské nábřeží 670/17, River Garden I - vstup A, 186 00 Praha 8 - Karlín

Web: [www.versuteis.cz](http://www.versuteis.cz)

E-mail: [info@versuteis.cz](mailto:info@versuteis.cz)

Telefon: +420 704 970 643

### Jiné relevantní informace

Na žádost vám Společnost poskytne statut Fondu v elektronické nebo tištěné podobě.